

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 09.03.2020 Tarihinde
Yapılan Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2019 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 09.03.2020 Pazartesi günü saat 10.00'da Büyükdere Caddesi, Yapı Kredi Plaza D Blok, Levent/İstanbul adresinde yer alan toplantı salonunda, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve 52983307 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Feyyaz BAL'nun gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin Kanun ve Esas Sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 13.02.2020 tarih ve 10015 sayılı nüshasında, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin E-şirket ile Elektronik Genel Kurul sisteminde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketimiz'in www.yapikredikoray.com kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi süresi içerisinde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesi'nin tetkikinde; Şirket'in toplam 40.000.000 TL.'lik sermayesine tekabül eden 40.000.000 adet paydan 1-TL'lik sermayeye karşılık 1 adet payın asaleten , 21.295.871,98-TL sermayeye karşılık 21.295.871,98 adet payın temsilen olmak üzere, toplam 21.295.872,98 adet payın (% 53,24) toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek Kanun ve gerekse Esas Sözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu açıklanmıştır.

Tevdi Eden Temsilciler tarafından temsil olunan pay bulunmamaktadır

Yönetim Kurulu üyesi Kutsan Çelebican tarafından, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulunuldu. Gerek Kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, red oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin ise red oyunu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtmiştir.

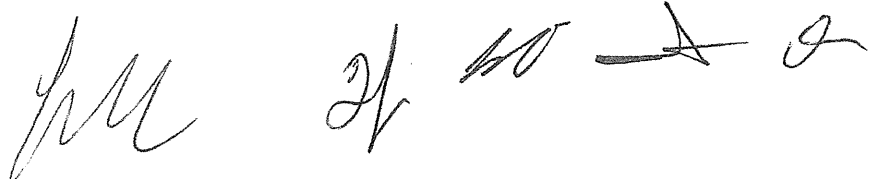
Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesi'nin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu üyesi Kutsan Çelebican tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere Sn. Ekin Biçen Öcal atanmış olup, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem gereğince yapılan müzakere neticesinde aşağıdaki kararlar alınmıştır

Gündem Madde 1 : Toplantı Başkanlığına ilişkin Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin önerisi okundu. Öneri oylamaya sunuldu ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir, Genel Kurul Toplantı Başkanı olarak 21.295.872,98 TL'lik olumlu oy sonucunda oy birliği ile seçildi. Toplantı Başkanı Oy Toplama Memurluğuna Sn. Ahmet Okay Karaata ve Sn. Erdiñç Tetik'i, Tutanak Yazmanı olarak da Sn. Zafer Barış Dikmen'i atadığını belirtti.

Toplantı Başkanı, Genel Kurul toplantısında müzakere edilecek gündem maddeleri için gerekli evrakların hazır bulunduğunu, Yönetim Kurulu üyeleri olarak Sn. Kutsan Çelebican'ın ve Sn. Özgür Mungan'ın, Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi 'ni temsilen ise Sn. Sedat Uysal'ın toplantıya iştirak ettiğini ve diğer Yönetim Kurulu üyelerinin mazeretlerini bildirerek toplantıya katılmadıklarını belirtti.

Gündem Madde 2 : 2019 yılı faaliyetleri hakkında hazırlanan Yıllık Faaliyet Raporu'nun Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirketin www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve basılı Faaliyet Raporu Kitapçığı'nda) duyurulduğu şekilde addedilmesi hakkında bilgi verildi ve üzerinde müzakere açıldı.



Faaliyet raporu hakkında söz alan olmadı. 2019 yılı Faaliyet Raporu oylamaya sunuldu ve 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 3 : Başkan, gündemin 3'üncü maddesi gereğince Bağımsız Denetim Raporu Özeti'nin okunmasını istedi. Toplantıda hazır bulunan Bağımsız Denetçi Sn. Sedat Uysal, Bağımsız Denetim Kuruluşu PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin rapor özetini okudu. Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verildi.

Gündem Madde 4 : 2019 yılı faaliyetleri hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu'nu Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan ve konsolide finansal tabloların Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirketin www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde) duyurulduğu şekilde addedilmesi hakkında bilgi verildi, bilanço ve gelir tablosu ana kalemler itibari ile okundu ve üzerinde müzakere açıldı. Söz alan olmadı. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca TFRS'ye göre hazırlanan 2019 yılı solo ve konsolide finansal tabloları ile Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan mali tablolar 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 5 : 01/06/2019 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu Üyeliğinden ayrılan Sayın Niccolo Ubertalli'den boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 30/05/2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesine göre Sayın Marco Iannaccone'nin yapılıncuk ilk Genel Kurula kadar görev yapmak ve ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atandığı; Sayın Marco Iannaccone'nin 05/02/2020 tarihi itibariyle istifa ettiği, 05/02/2020 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu Üyeliğinden ıstifa eden Sn. Marco Iannaccone'den boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesine göre toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına tabi olmak ve ilk Genel Kurul'a kadar görev yapmak ve Genel Kurul'un onaylanması halinde selefinin kalan görev süresini tamamlamak üzere atanması yapılan Sn. Erhan Adalı'nın atanma bilgisi verilip Genel Kurul'un onayına sunuldu ve 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliğiyle kabul edildi.

Gündem Madde 6 : Başkan, Yönetim Kurulu üyelerinin 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerini Genel Kurul'un onayına sundu. Yönetim Kurulu üyelerinin her biri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak 19.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile ayrı ayrı ibra edildiler.

Gündem Madde 7 : Şirketimiz tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 3.878.313,00 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiş; Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise, 8.813.939,09 TL vergi sonrası net kar elde edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından onaylanan Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2019 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 8.813.939,09 TL tutarındaki karın, geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar payı dağıtımını yapılmaması; TFRS esas alınarak hazırlanan 01 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre 3.878.313,00 TL ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve ekli kar dağıtım tablosu 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 8 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37'nci maddesi çerçevesinde; Şirket ortaklarına 2019 yılı içinde ekspertiz

değerinden düşük tutarlarla yapılan satış ve kiralama işlemi ya da ekspertiz değerinden daha yüksek tutarlarla yapılan alım işlemi olmadığı konusunda bilgi verildi.

Gündem Madde 9 : Gündemin Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ile ilgili 9'uncu maddesinin görüşülmesine geçildi. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir tarafından verilen önerge okundu. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üye sayısı 3 bağımsız üye ile birlikte toplam 9 üye olarak belirlenerek, Yönetim Kurulu üyeliklerine, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylardan T.C.kimlik numaralı Sn. **Gökhan ERÜN**, T.C. kimlik numaralı Sn. **Ahmet Fadıl ASHABOĞLU**, T.C. kimlik numaralı Sn. **Selim KORAY**, T.C. kimlik numaralı Sn. **Orhun KARTAL**, T.C. kimlik numaralı Sn. **Erhan ADALI**, T.C.kimlik numaralı Sn. **Vehbi Ergin ÖZTÜRK** ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise; T.C.kimlik numaralı Sn. **M. Sait TOSYALI**, T.C. kimlik numaralı Sn. **Kutsan ÇELEBİCAN** ve T.C. kimlik numaralı Sn. **Özgür MUNGAN**'ın, 2020 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere 1 yıllık süre için seçilmelerine, 1-TL'lık red oyuna karşılık 21.295.871,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy çokluğu karar verildi. Pay sahibinin sorusu Toplantı başkanı tarafından yanıtlandı. Red oyu kullanan 1-TL'lık payı bulunan Sevda Alkan'ın Elektronik ortamdan göndermiş olduğu red oyu kullanma gerekçesini açıklayan muhalefet şerhi toplantı tutanağına eklenmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişlerinin Genel Kurul toplantısından üç hafta önce Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirketin www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve basılı Faaliyet Raporu kitapçığında) duyurulduğunun bilgisi verildi.

Toplantı Başkanı, toplantıya katılmayan kişilerin Yönetim Kurulu adaylık ve görev kabul beyanlarını Bakanlık Temsilcisinin gördüğünü belirtti.

Gündem Madde 10 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, "Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası"nın, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirket'in internet adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde duyurulduğu şekilde addedildiği ve 2019 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayan finansal tablolarımızın 19 numaralı dipnotunda da belirtildiği üzere, söz konusu Politika kapsamında 2019 yılında Şirketimiz tarafından Şirket'in Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilerine toplam 1.657.965 TL menfaat sağlandığına ilişkin bilgi verildi. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası ve 2019 yılında Politika kapsamında yapılan ödemeler 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 11 : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine yönelik önergeyi okudu. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine her biri için yıllık brüt 111.000 TL (Yüzonbirbin Türk Lirası), diğer Yönetim Kurulu üyelerinin her birine yıllık brüt 54.000 TL (Ellidörtbin Türk Lirası) ücret ödenmesini ve bu ücretin iş bu genel kurul toplantısını takip eden aydan başlamak üzere aylık eşit taksitler halinde yapılmasını teklif etti. Teklif oylamaya sunuldu ve 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 12 : Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Denetim Komitesi'nin görüşü dikkate alınarak Yönetim Kurulu tarafından, Şirketin 2020 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere seçilen, Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48/9 Beşiktaş İstanbul adresinde bulunan İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne kayıtlı 201465 Sicil numaralı PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin onaylanmasına ve sözleşme imzalanmasına 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile karar verildi.

Gündem Madde 13 : Şirketin 2019 yılında herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verildi ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir 2020 yılında yapılacak bağışların üst sınırının önceki yıl hasılatının % 0,2'si (binde iki) olmasını teklif etti. Teklif oylamaya sunuldu ve 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 14 : Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirketin 2019 yılı hesap dönemi içinde üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkında Genel Kurul toplantısından 3 hafta önce Şirketin internet sitesi ile Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde yer alan ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanan Bilgilendirme Dökümanında belirtilen aşağıdaki bilgi ortakların bilgisine sunuldu.

31.12.2019 tarihli Konsolide Finansal Tablolarımızın 14 numaralı dipnot maddesinde yer verildiği üzere; Şirketimizin üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefalet bulunmamaktadır. Ankara-Ankara projesiyle ilgili Tüketici Mahkemelerinde devam eden davalardan bir tanesi için ilgili hukuki süreç sonuçlanıncaya kadar mahkeme kasasında saklanmak üzere toplam değeri 1.000.000 TL olan teminat mektubu mahkeme kalemine verilmiştir. Bağlı ortaklığımız YKS Tesis Yönetim Hizmetleri tarafından verilen teminat mektuplarının toplamı ise 842.528 TL'dir. Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verildi.

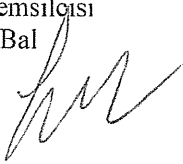
Gündem Madde 15 : Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'ncı maddeleri çerçevesinde izin verilmesi pay sahiplerinin onayına sunuldu ve 21.295.872,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmının, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç veya Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta oldukları, 2019 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem bulunmadığı konusunda pay sahiplerine bilgi verildi.

Gündem Madde 16: Dilekler ve görüşler maddesinde ortaklar dinlendi, gündemde başka görüşülecek konu kalmadığından toplantıya katılanların başarılı bir yıl geçirilmesi temennisi ile toplantı kapatıldı.

İşbu tutanak toplantı yerinde düzenlenerek okundu ve imzalandı. 09.03.2020/10:58

Bakanlık Temsilcisi
Feyyaz Bal



Toplantı Başkanı
Mehmet Erkan Özdemir



Oy Toplama Memuru
Ahmet Okay Karaata



Oy Toplama Memuru
Erdoğan Tetik



Tutanak Yazmanı
Zafer Barış Dikmen



YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. 2019 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		40.000.000,00	
2. Genel Kanuni Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		5.228.248,84	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR	
		SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	4.944.274,00	8.813.939,09
4.	Vergiler (-)	(459.505,00)	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	3.878.313,00	8.813.939,09
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(58.850.302,00)	(90.331.470,78)
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

KAR PAYI ORANLARI TABLOSU						
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KAR PAYI	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	B	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOPLAM	0.00	0.00		0.00	

Madde No

Katılımcı

Pay Sahibi

Muhalefet Şerhi

9

SEVDA ALKAN

SEVDA ALKAN

SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulmadığı ve yeterli sayıda Kadın YK üyesi ataması yapılmadığı için ret oyu veriyorum.

